

Gemeinde Elxleben

Bebauungsplan

Gewerbegebiet „Vor dem Steinberg III“

Vorentwurf

Begründung



Impressum

Verfasser

Dr. Walther + Walther Freie Architekten und Stadtplaner
Storchmühlenweg 13
99089 Erfurt

In Zusammenarbeit mit
Gemeindeverwaltung Elxleben
Gerhart-Hauptmann-Straße 1
99189 Elxleben

Datum: 22.07.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung.....	4
1.1.	Planerfordernis	4
1.2.	Verfahrensablauf und gewähltes Planverfahren	4
1.2.1	Verfahrensablauf.....	4
1.2.2	Gewähltes Planverfahren	7
1.2.3	Grünordnungsplan	7
1.3.	Geltungsbereich	7
1.4.	Übergeordnete Planungen	8
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
1.4.2	Flächennutzungsplan	9
1.5.	Bestandsdarstellung	12
1.5.1	Lage und Größe des Plangebietes	12
1.5.2	Eigentumsverhältnisse	12
1.5.3	Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen	13
1.5.4	Verkehrliche Erschließung	13
1.5.5	Umwelt- und Freiraumsituation.....	13
1.5.6	Immissionsschutz.....	13
1.5.7	Denkmalschutz	13
1.5.8	Munitionsgefährdung.....	14
1.6.	Allgemeine Planungsziele	14
1.7.	Standortalternativen.....	14
2.	Begründung der Festsetzungen	15
2.1.	Art der baulichen Nutzung	15
2.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	16
2.3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	17
2.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit Ihren Einfahrten	18
2.5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 ThürBO und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB	19
3.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	19
3.2.	Äußere Gestaltung von Werbeanlagen	19
4.	Erschließung des Plangebiets	19
4.1	Verkehrerschließung.....	19
4.2.	Ver- und Entsorgung.....	20
5.	Flächenbilanz.....	20
6.	Folgekosten für die Gemeinde.....	21
6.1	Investitions- und Unterhaltungskosten.....	21
7.	Hinweise zum Planvollzug	21
7.1.	Archäologische Bodenfunde	21
7.2.	Altlasten, Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen.....	21
7.3.	Bodenaufschlüsse	21
7.4.	Einsichtnahme von Vorschriften.....	21
7.5.	Ordnungswidrigkeiten	22
7.6.	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	22

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planerfordernis

Die Gemeinde Elxleben plant, die vorhandenen Gewerbeflächen in der Gemarkung Elxleben, Flur 9, Flurstücke 162/1, 162/2, 162/4; 162/6, 162/8, 163/3, 163/4, 167/1, 167/3, 168/1, 168/3, 169/1, 169/3, 169/5, 169/7, 169/10, 169/12, 169/13, 169/15, 169/17, 170/1, 170/3, 170/5, 170/6, 171/1, 171/2, 172/2, 172/3, 172/4, 173/1, 173/2, 174, 292/162, 250/3, 250/4, 443/173 mit einer Gesamtfläche von ca. 4,35 ha und Teile des öffentlichen Wegeflurstücks 253/4 der Flur 9 der Gemarkung Elxleben städtebaulich neu zu ordnen und dafür einen Bebauungsplan „Vor dem Steinberg III“ aufzustellen.

Grund dafür ist, dass die SOM Besitz GmbH, Demminer Straße 30 in 99091 Erfurt, vertreten durch Herrn Andrés Sommer, die in ihrem Besitz befindlichen vorgenannten Gewerbeflächen in der Gemarkung Elxleben als Gewerbeflächen für ein im Bereich der technischen Infrastrukturbereich tätiges Bauunternehmen entwickeln möchte.

Im Rahmen dieser Planung ist die fahrverkehrliche Erschließung der vorbeschriebenen vorhandenen Gewerbeflächen sicherzustellen. Dazu sind Teilflächen des Geltungsbereiches der 1.Änderung des Bebauungsplans „Vor dem Steinberg“ und auch des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans „Vor dem Steinberg II“ zu überplanen.

Im Kontext der beschriebenen Planung der SOM Besitz GmbH sind umfangreiche bauliche Veränderungen der Bestandsanlagen einschließlich der Erweiterung dieser bzw. dem Neubau zusätzlicher Anlagen und Gebäude erforderlich. Dies betrifft den Umbau und die Erweiterung vorhandener baulicher Anlagen und den Neubau zusätzlicher betrieblicher Gewerbegebäude zur Verwaltung und Produktionsvorbereitung und weitere für den Betrieb eines Bauunternehmens notwendiger baulicher Anlagen im Grundstücksbereich.

Zusätzlich dazu plant die Firma SOM Besitz GmbH, einen klar definierten Teil des erworbenen Grundstückes für die Errichtung und den Betrieb eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu nutzen.

Der vorgenannte Planungsbereich befindet sich im Außenbereich der Gemarkungsfläche der Gemeinde Elxleben westlich der Trasse der Bundesstraße B 4. Bedingt durch die geplanten Nutzungen und die sich daraus ableitenden baulichen Maßnahmen ist zur Herstellung der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit die Aufstellung eines Bebauungsplans als Grundlage dessen erforderlich.

Es ist derzeit nicht abschließend darstellbar, wie abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und den Anforderungen aus dem Klimaschutz die bauliche Entwicklung aussehen wird. Damit kann das Vorhaben der Firma SOM Besitz GmbH nicht rechtseindeutig in einem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt werden. Insoweit soll in Abstimmung mit der Gemeinde ein Angebotsbebauungsplan in Verbindung mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages der Gemeinde mit der Firma SOM Besitz GmbH aufgestellt werden.

1.2. Verfahrensablauf und gewähltes Planverfahren

1.2.1 Verfahrensablauf

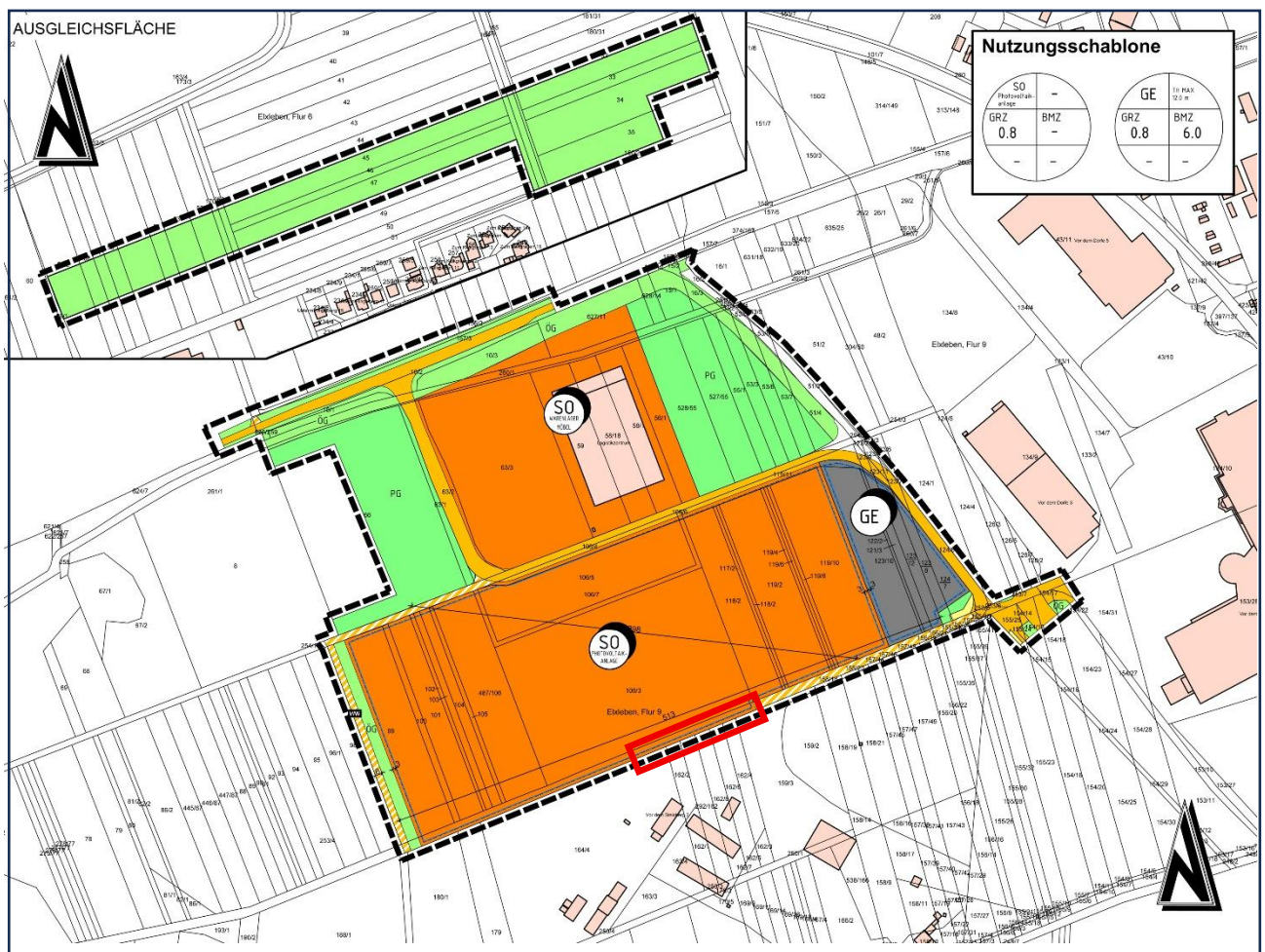
Die SOM Besitz GmbH, vertreten durch Herrn Sommer, hat am 12.05.2026 gegenüber der Gemeinde Elxleben ihre Entwicklungsabsichten hinsichtlich der vorbeschriebenen Flächen dargelegt.

Zwischen der Gemeinde Elxleben und der SOM Besitz GmbH wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans „Vor dem Steinberg III“ die Übernahme aller damit verbundenen Kosten einschließlich der ggf. anfallenden Erschließungskosten durch die SOM Besitz GmbH festschreibt.

Die mit dem Bebauungsplan „Vor dem Steinberg III“ geplante Gewerbegebietsfläche grenzt im Norden an eine mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Vor dem Steinberg“ festgesetzte Sondergebietsfläche „Photovoltaikanlage“. Dabei überplant die 1. Änderung aus dem Jahr 2020 das Wegegrundstück 253/4 im Bereich der südlich direkt angrenzenden Flurstücke 164/4, 162/2, 292/162, 162/8, 162/6 und 162/4 als Sondergebietsfläche bis an die nördlichen Grenzen dieser Flurstücke heran. Damit ist derzeit für die vorbeschriebenen Grundstücke südlich des Wegeflurstücks 253/4 planungsrechtlich keine verkehrliche Anbindung an den öffentlichen Straßenraum möglich.

Die Photovoltaikanlage im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Vor dem Steinberg“ wurde komplett umgesetzt. Dabei wurde jedoch im beschriebenen Überplanungsbereich des Flurstücks 253/4 die Belegung dieses Flurstücks mit Solarpanelen nicht realisiert. Die kompakte Photovoltaikanlage tritt auf der vollen Länge des Flurstücks 253/4 um jeweils 3m von der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 106/3 nach Norden zurück. Zusätzlich dazu erfolgte ein Ausbau der Straße „Vor dem Steinberg“ bis zum Flurstück 164/4 (Gebrüder Kirchner GmbH). Unabhängig davon ist planungsrechtlich aber eine verkehrliche Erschließung der Flurstücke 164/4, 162/2, 292/162, 162/8, 162/6 und 162/4 derzeit nicht gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Vor dem Steinberg III“ eröffnet sich jedoch die Möglichkeit, ohne bauliche Veränderungen der vorhandenen Photovoltaikanlage eine Überplanung des Wegegrundstückes 253/4 als Verkehrsfläche bis zum Anschluss an den in östlicher Richtung bereits mit der 1. Änderung „Auf dem Steinberg“ festgesetzten Wirtschaftsweg vorzunehmen. Diese Überplanung erfolgt zusätzlich auf einer Teilfläche in westlicher Richtung. Damit erhalten alle Flurstücke 164/4, 162/2, 292/162, 162/8, 162/6 und 162/4 eine verkehrliche Anbindung an das öffentliche Straßennetz, die planungsrechtlich derzeit nicht gegeben ist.



Bebauungsplan „Vor dem Steinberg“ – 1. Änderung 2020 / Planzeichnung (Quelle Gemeindeverwaltung Elxleben) mit Markierung des zu überplanenden Bereiches (rot)

Wird der Bebauungsplan „Vor dem Steinberg III“ rechtskräftig, verdrängt er die ältere Norm (den Bebauungsplan 1. Änderung „Vor dem Steinberg“) lediglich im Umfang des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Vor dem Steinberg III“.

1.2.2 Gewähltes Planverfahren

Die Gemeinde Elxleben führt ein zweistufiges Bauleitplanverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB.

Es liegt ein Vorentwurf des Bebauungsplans mit Arbeitsstand 22.07.2026 für die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vor. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden durch die Gemeindeverwaltung Elxleben aufgefordert, sich hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Die Gemeinde Elxleben verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Vor dem Steinberg III“ erfolgt daher gemäß § 8 (4) Satz 1 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan.

1.2.3 Grünordnungsplan

Zur Ermittlung der grünordnerischen Rahmenbedingungen wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ein Grünordnungsplan (GOP) einschließlich einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die bebauungsplanrelevanten Aussagen werden als Festsetzungen in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen.

1.3. Geltungsbereich

Das Plangebiet in der Flur 9 der Gemarkung Elxleben wird wie folgt begrenzt:

<u>Im Norden</u>	durch das Flurstück 106/3 in der Flur 9 der Gemarkung Elxleben (Photovoltaikanlage)
<u>Im Westen</u>	durch eine Teilfläche des Flurstücks 253/4 in der Flur 9 der Gemarkung Elxleben durch das Flurstück 164/4 in der Flur 9 der Gemarkung Elxleben (Bauhof Gebrüder Kirchner GmbH) durch eine Teilfläche des Flurstücks 379 in der Flur 9 der Gemarkung Elxleben durch das Flurstück 251 in der Flur 9 der Gemarkung Elxleben durch das Flurstück 176/5 in der Flur 9 der Gemarkung Elxleben (Grünfläche) durch das Flurstück 176/4 in der Flur 9 der Gemarkung Elxleben (Grünfläche)
<u>Im Süden</u>	durch eine Teilfläche des Flurstücks 248/8 in der Flur 9 der Gemarkung Elxleben (öffentliche Wegeparzelle) durch eine Teilfläche des Flurstücks 248/6 in der Flur 9 der Gemarkung Elxleben (öffentliche Wegeparzelle) durch eine Teilfläche des Flurstücks 248/7 in der Flur 9 der Gemarkung Elxleben (öffentliche Wegeparzelle)
<u>Im Osten</u>	durch das Flurstück 427/166 in der Flur 9 der Gemarkung Elxleben (Grünfläche) durch das Flurstück 166/1 in der Flur 9 der Gemarkung Elxleben (Grünfläche) durch die Flurstück 169/9, 169/11, 169/14, 169/16, 169/18, 168/4, 167/4, 250/1, 162/7, 162/5, 162/3 und einer Teilfläche des Flurstücks 159/3 in der Flur 9 der Gemarkung Elxleben

(Deutsche Asphalt GmbH)

durch eine Teilfläche des Flurstücks 253/4 in der Flur 9 der Gemarkung Elxleben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Elxleben, Flur 9,

Flurstücke teilweise 253/4

Flurstücke komplett 162/1, 162/2, 162/4; 162/6, 162/8, 163/3, 163/4, 167/1, 167/3, 168/1, 168/3, 169/1, 169/3, 169/5, 169/7, 169/10, 169/12, 169/13, 169/15, 169/17, 170/1, 170/3, 170/5, 170/6, 171/1, 171/2, 172/2, 172/3, 172/4, 173/1, 173/2, 174, 292/162, 250/3, 250/4, 443/173

Die Gesamtfläche beträgt ca. 4,5953 ha

1.4. Übergeordnete Planungen

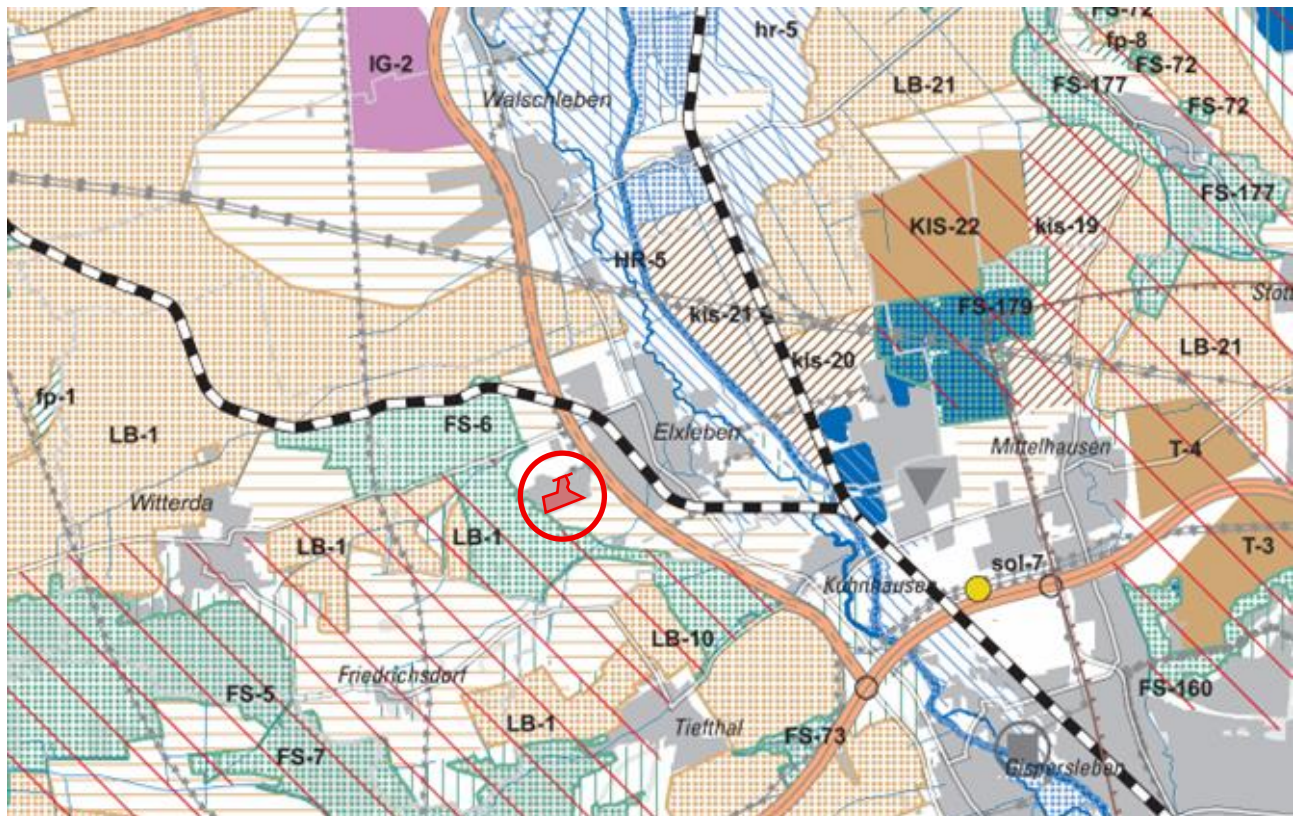
1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Regionalplan Mittelthüringen, rechtskräftig seit dem 01.08.2011 gehört die Gemeinde Elxleben zum Grundversorgungsbereich der Landeshauptstadt Erfurt innerhalb derer Funktion als Oberzentrum.

Der Planungsbereich befindet sich westlich der Trasse der Bundesfernstraße 4 in einem vorhandenen kompakten Gewerbegebiet, dass durch Baubetriebe der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur geprägt wird.

Die Gesamtfläche dieses vorhandenen Gewerbegebietes wird im Regionalplan Mittelthüringen 2011 als auch im Entwurf des Regionalplans Mittelthüringen vom 12.09.2019 als vorhandene Siedlungsfläche dargestellt.

Das vorhandene Gewerbegebiet grenzt im Westen an das Vorranggebiet für Freiraumsicherung FS-6 und im Süden und Südosten an eine Vorbehaltsfläche für die landwirtschaftliche Bodennutzung an.



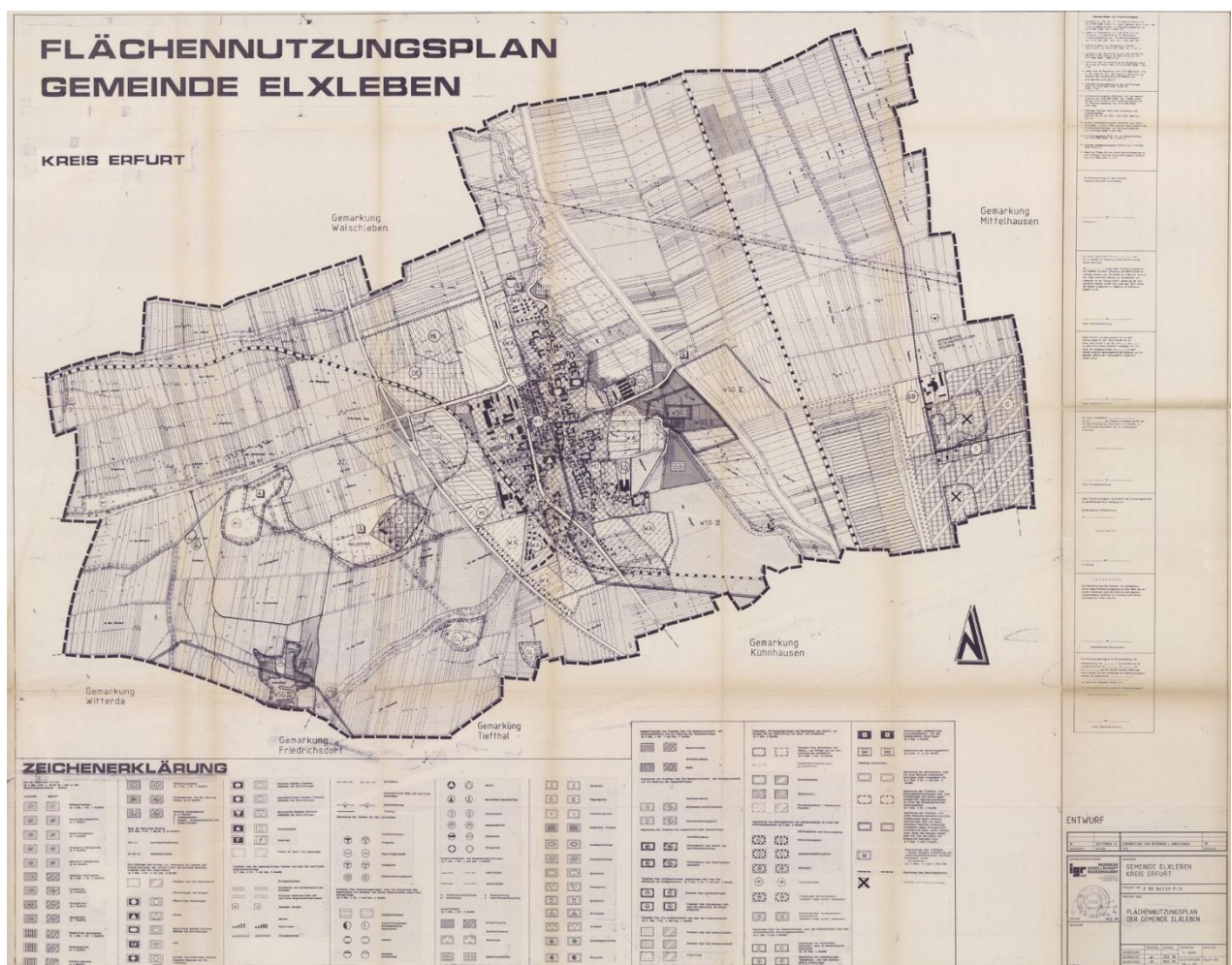
Quelle: Auszug aus dem Entwurf des Regionalplanes Mittelthüringen vom 12.09.2019, ergänzt durch die lagemäßige

Markierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Vor dem Steinberg III“ (Rote Fläche zusätzlich rot eingekreist)
Gemäß dem o.g. Regionalplan Mittelthüringen sollen im Rahmen der Siedlungsentwicklung bestehende Bau-
gebiete ausgelastet werden (G2-3), bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen. Mit der Aufstellung
des Bebauungsplanes „Vor dem Steinberg III“ will die Gemeinde sichern, dass der vorhandene Gewerbe-
standort westlich der Bundesfernstraße 4 und die Anzahl der dort vorhandenen Arbeitsplätze für die Arbeit-
nehmer sowohl aus der Gemeinde Elxleben, des Grundversorgungsbereichs sowie der angrenzenden Ge-
meinden erhalten bleiben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Steinberg III“ steht somit im vollen Übereinklang mit den
Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Elxleben hat sofort nach der Einheit Deutschlands im Jahr 1990 mit der Erarbeitung ihres Flä-
chennutzungsplans begonnen. Insoweit liegt mit Stand Dezember 1990 ein Entwurf des Flächennutzungs-
plans vor, der offengelegt und die Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden. Das Verfahren wurde nicht
weitergeführt und ruht seitdem.

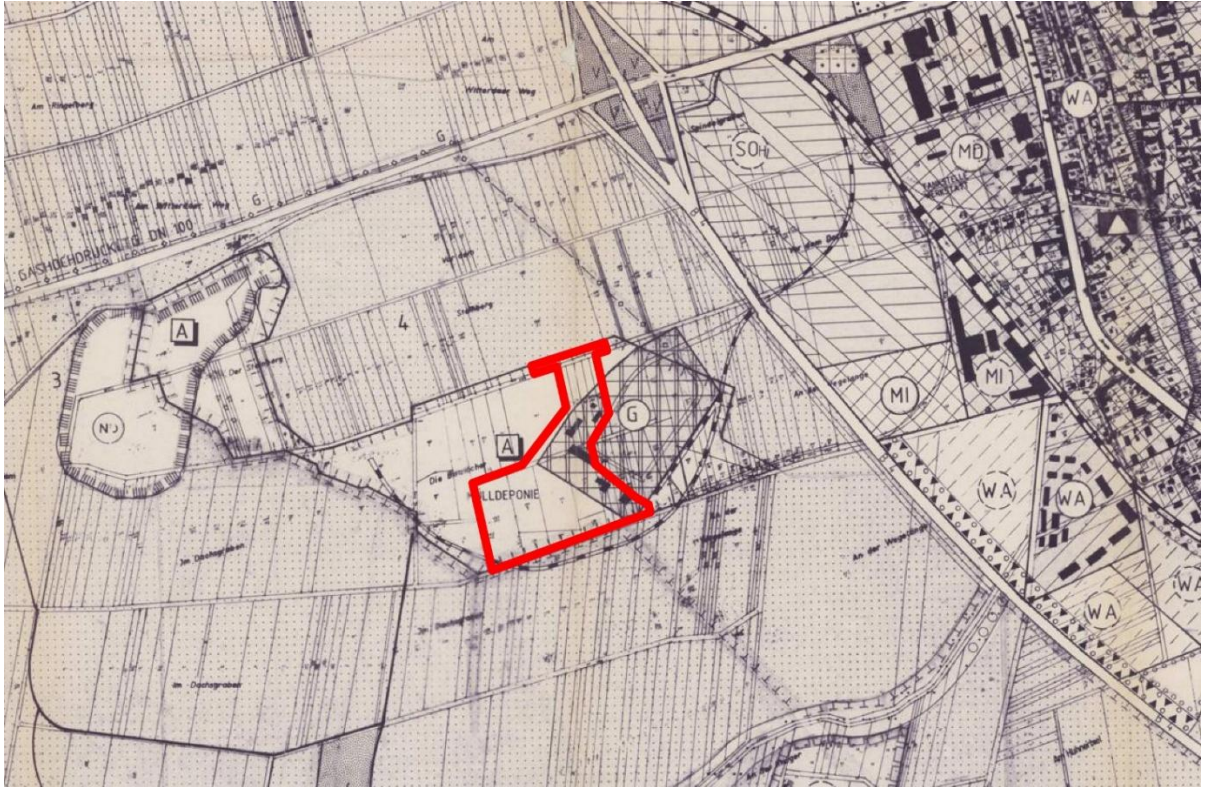


Entwurf Flächennutzungsplan 12/1990 – Planzeichnung (Quelle Gemeindeverwaltung Elxleben)

Das Planwerk stellt den heutigen Gewerbebereich „Vor dem Steinberg“ in seiner damals vorhandenen Nut-
zung (1990) dar.

Die Flächen im Planungsbereich wurden bis 1972 zu großen Teilen zum Abbau von Muschelkalk zum Brennen
von Kalk verwendet. Danach wurden die Abbaulöcher verfüllt. Die baulichen Anlagen zur Steingewinnung
blieben erhalten und wurden zur Asphaltherstellung für den Straßenbau verwendet. Im Flächennutzungsplan-
entwurf von 1990 wurde daher der damalige Istzustand dargestellt. Demgemäß wurde die vorhandene Ge-
werbefläche als gewerbliche Baufläche nach § 1 (1) Nr. 3 BauNVO im Bestand dargestellt. Die nach Westen

angrenzenden Flächen der verfüllten Abbauflächen wurden als Altlastenfläche (Mülldeponie) dargestellt. Dabei ist jedoch festzustellen, dass nicht die gesamte als Altlastenfläche dargestellte Fläche Verfüllfläche ist. Da die Muschelkalkbrüche einzelne Aufbrüche auf der Gesamtfläche waren, wurden auch nur diese verfüllt. Im Ergebnis der Ende 1990 vorgenommenen Abwägung im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum vorbeschriebenen Entwurf des Flächennutzungsplans wurde festgestellt, dass im Bereich der ehemaligen Mülldeponie keine Altlastenverdachtsflächen bekannt sind.



Entwurf Flächennutzungsplan 12/1990 – Planzeichnung – Ausschnitt mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vor dem Steinberg III“ (Quelle Gemeindeverwaltung Elxleben)



Luftbild Stand 04-2025 - Quelle Orthofoto Geoportal Thüringen

Wie im Vergleich des aktuellen Status quo (Luftbild 2025) zum Flächennutzungsplanentwurf von 1990 zu erkennen ist, sind große Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Vor dem Steinberg III“ schon damals in einer gewerblichen Baufläche gelegen. Im Zuge der weiteren Nutzung der Flächen wurde die gewerbliche Nutzung auf den heutigen Zustand ausgedehnt. Dabei sind derzeit Betriebe angesiedelt, die vorrangig Freiflächen zur Lagerung benötigen bzw. gelagerte Materialien direkt weiterverarbeiten (Deutsche Asphalt GmbH). Die von der Firma SOM Besitz GmbH erworbenen Flächen – die bis auf die nördliche Straßenverkehrsfläche – den Geltungsbereich des Bebauungsplans umfassen, wurden bisher von der Firma Bst Tiefbau GmbH genutzt. Der Erwerber will auf der Fläche ein Tiefbauunternehmen ansiedeln und die bisher ungenutzten westlichen Flächen der ehemaligen Deponie für ein Freiflächenphotovoltaikanlage verwenden.

Die verfüllten Abbaubereiche wurden seit Ende der Verfüllung mit Erde abgedeckt und teilweise bepflanzt. Dies betrifft den westlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Vor dem Steinberg III“.

Da ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan noch nicht vorliegt, hat die Gemeinde Elxleben die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Steinberg III“ als vorzeitigen Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 4 BauGB beschlossen. Voraussetzung für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans ist nach § 8 Abs. 4 BauGB die Übereinstimmung der Planung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung sowie das Vorliegen dringender Gründe.

Dies ist hier der Fall.

Im Vorfeld auf die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das geplante Gewerbegebiet haben umfangreiche Gespräche in der Gemeinde Elxleben stattgefunden. Dabei wurde seitens der SOM Besitz GmbH die Dringlichkeit der Nutzung der Flächen für die Entwicklung des anzusiedelnden Tiefbauunternehmens dargelegt. Im Rahmen des durch den Bund bereitgestellten Sondervermögens für Infrastruktur und Klimaneutralität sind Aufträge in erheblichem Umfang eingegangen, die im Rahmen der Modernisierung von Bahnstrecken, und Straßen sowie den Klimaschutz angesiedelt sind. Die bisher genutzten Flächen in der Landeshauptstadt Erfurt bieten keine ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten, so dass ein neuer Standort gesucht wurde. Die Lage des Planungsgebietes im vorhandenen Gewerbegebiet mit den dort vorhandenen tangierenden Firmen (Deutsche Asphalt GmbH u.a.) sowie die ausgezeichnete Straßenanbindung bieten beste Voraussetzungen zur Entwicklung des neuen Standortes. Da zusätzlich zu den Bestandsanlagen neue Verwaltungs- und Anlagegebäude benötigt werden, muss zwingend ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um den baulich möglichen Rahmen zu fixieren.

Im Ergebnis der vorgelagerten Standortsuche wurden die nunmehr im Geltungsbereich vorliegenden Flächen als geeignet im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung innerhalb der Gemarkungsfläche der Gemeinde Elxleben befunden. Die angedachte Entwicklung entspricht der hoheitlichen Intension der Gemeinde, den gewerblich geprägten Bereich westlich der Bundesstraße 4 im Bereich „Vor dem Steinberg“ als kompakte Gewerbegebietsfläche zu entwickeln und darin eingebettet die ehemaligen Deponieflächen als Flächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien zu verwenden. Dies entspricht wiederum den landesplanerischen Zielen, im Rahmen der Siedlungsentwicklung bestehende Baugebiete weiter auszulasten, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

Die Planung des Gewerbegebietes stimmt somit mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde als auch des Freistaats Thüringen überein. Die Flächen stehen nicht im Widerspruch zu anderweitig angedachten städtebaulichen Entwicklungen der Gemeinde

Die dringenden Gründe werden zusätzlich definiert durch die verstärkten Anforderungen, die die Bundesregierung zum Erreichen der Klimaziele durch den verstärkten Einsatz erneuerbare Energien als eine zentrale Säule der Energiewende formuliert hat. Es wird ausgesagt, dass es im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient (vgl. § 2 EEG 2023) und somit dringend ist, die Energiewende und damit die Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen auch durch beschleunigte Planungsverfahren zu forcieren.

Diese Dringlichkeit steht in deutlichem Widerspruch zu den Planungsaufgaben, die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu lösen sind.

Da das Ziel der Aufstellung des Flächennutzungsplans gemäß § 5 BauGB die Darstellung der Bodennutzung auf der Grundlage der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der dort lebenden Bevölkerung ist, müssen insbesondere für die Darstellung von Bauflächen umfangreiche Voruntersuchungen zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohn- und Gewerbeflächenbedarf erfolgen. Des Weiteren sind die Netze der technischen und sozialen Infrastruktur hinsichtlich ihres derzeitigen und zukünftigen Bedarfs, abhängig von der Bevölkerungsprognose, zu untersuchen.

Für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist deshalb ein Planungshorizont von mindestens 5 Jahren erforderlich. Aufgrund der Dringlichkeit kann dieser Zeitraum nicht abgewartet werden.

Unabhängig davon wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt die städtebauliche Ordnung durch die hier vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Bei Betrachtung der vorhandenen Siedlungsflächen der Gemeinde Elxleben einschließlich der angrenzenden Gemeinden kann zudem konstatiert werden, dass durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes „Vor dem Steinberg III“ aufgrund des Abstandes keine Beeinträchtigungen von Wohnfunktionen in diesen Siedlungsbereichen zu erwarten sind.

Zu einer positiven gesamtgemeindlichen Entwicklung zählt heute auch die Beachtung der Erfordernisse des Klimaschutzes und der CO₂-Neutralität. Die Errichtung von Anlagen zur CO₂-neutralen Erzeugung von Strom unter den Erfordernissen des Klimaschutzes - wie hier auch mit der geplanten Fläche für solare Stromerzeugung - entspricht genau diesem Prinzip.

Der nach § 8 Abs. 3 BauGB in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Vor dem Steinberg III“ ist somit nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungsbedürftig. Zuständige Genehmigungsbehörde ist nach der ThürZustBauVO in der zuletzt geänderten Fassung vom 21.11.2013 das Landratsamt des Landkreises Sömmerda.

1.5. Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich getrennt durch die Trasse der Bundesstraße B4 westlich vom Siedlungskern der Gemeinde Elxleben in einer bereits bestehenden aufgesiedelten Gewerbefläche. Nach Osten, Norden und Westen grenzen vorhandene bereits gewerblich genutzte Flächen an. Nach Süden grenzt der Geltungsbereich an bewirtschaftete Feldflächen an.

Der Geltungsbereich umfasst dabei in der Flur 9 der Gemarkung Elxleben die Flurstücke 162/1, 162/2, 162/4; 162/6, 162/8, 163/3, 163/4, 167/1, 167/3, 168/1, 168/3, 169/1, 169/3, 169/5, 169/7, 169/10, 169/12, 169/13, 169/15, 169/17, 170/1, 170/3, 170/5, 170/6, 171/1, 171/2, 172/2, 172/3, 172/4, 173/1, 173/2, 174, 292/162, 250/3, 250/4, 443/173 mit einer Gesamtfläche von ca. 4,35 ha und Teile des öffentlichen Wegeflurstücks 253/4 der Flur 9 der Gemarkung Elxleben.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 4,593 ha

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 162/1, 162/2, 162/4; 162/6, 162/8, 163/3, 163/4, 167/1, 167/3, 168/1, 168/3, 169/1, 169/3, 169/5, 169/7, 169/10, 169/12, 169/13, 169/15, 169/17, 170/1, 170/3, 170/5, 170/6, 171/1, 171/2, 172/2, 172/3, 172/4, 173/1, 173/2, 174, 292/162, 250/3, 250/4, 443/173 befinden sich in privatem Eigentum.

Das Flurstück 253/4 in der Flur 9 der Gemarkung Elxleben befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 2 Gebäude für Verwaltung und Produktion, bauliche Nebenanlagen und umfangreiche Lagerflächen und sonstige Freiflächen.

1.5.4 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßenverkehrsnetz erfolgt praktisch über die Straße „Vor dem Steinberg“ über die dortige Ein- und Ausfahrt.

1.5.5 Umwelt- und Freiraumsituation

Trinkwasserschutz:

Die Belange des Trinkwasserschutzes sind nicht berührt.

Klima:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich östlich des Vorranggebietes für Freiraumsicherung FS-6 mit einem Minimalabstand von ca. 70 m. Die Flächenversiegelung wird durch die mit dem Bebauungsplan zulässige bauliche Entwicklung nicht wesentlich vergrößert, da die befestigten Flächen bereits vorhanden sind. Mit der gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche ist nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Klimabeeinflussung zu erwarten.

Altlasten:

Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt.

Naturräumliche Gegebenheiten:

Das Bebauungsplangebiet ist anthropogen überformt.

Die Fläche, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Steinberg III“ betroffen ist, ist als Gewerbegebietsfläche bereits vorhanden.

An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches wird ein mit Bäumen und Strauchwerk bewachsener vorhandener Streifen mit einer Breite von 20 m erhalten und kann weiterentwickelt werden.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich im Bereich der bis 1989 vorgenommenen Auffüllungen umfangreicher Ruderalbewuchs.

Detailliertere Aussagen zu den naturräumlichen Gegebenheiten erfolgen im Grünordnungsplan.

1.5.6 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet hat nach derzeitigem Erkenntnisstand keine immissionswirksamen Auswirkungen. Besonders hinsichtlich einer Lärmimmission im Bereich vorhandener Wohnungen werden keine Auswirkungen auch bei einer weiteren baulichen Entwicklung innerhalb eines Gewerbegebietes auftreten. Die nächstgelegene Wohnung befindet sich in einem Abstand von ca. 480 m. Dazu muss allerdings angemerkt werden, dass sich innerhalb dieses Abstandes die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Trasse der Bundesfernstraße 4 in einer durchgehenden Dammlage befindet, die den gesamten Siedlungsbereich der Ortslage gegenüber dem westlich der Bundesstraße B 4 befindlichen Gewerbegebiet abtrennt.

1.5.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es keine denkmalgeschützten Gebäude.

Im Nahbereich der Fläche, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Steinberg III“ betroffen ist, befinden sich ebenfalls keine denkmalgeschützten Gebäude.

Bekannte angrenzende Bodendenkmale (Schwellenburg) befinden sich in einem Abstand von ca. 1,8 km südlich des Plangebietes.

1.5.8 Munitionsgefährdung

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist nicht mit einer Munitionsgefährdung zu rechnen.

1.6. Allgemeine Planungsziele

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Steinberg III“ ist die notwendige Schaffung des Bauplanungsrechtes für die geplante weitere bauliche Entwicklung des vorhandenen Gewerbestandortes.

Die Ausgleichsflächen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes des Landkreises Sömmerda auf der Grundlage der im weiteren Planverfahren zu erarbeitenden Eingriffsausgleichsbilanz realisiert. Dazu werden in Abstimmung der Gemeinde mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen und Flächen festgelegt.

1.7. Standortalternativen

Die Planung geht auf den Antrag der Firma SOM Besitz GmbH, Demminer Straße 30 in 99091 Erfurt zurück. Die bauliche Entwicklung des vorhandenen Gewerbestandortes ist zwingend erforderlich, um den Standort unter Berücksichtigung zeitgemäßer technologischen Abläufe sowie Auflagen aus der Umweltvorsorge nachhaltig und langfristig erhalten und weiterentwickeln zu können.

Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Gemeinde Elxleben geprüft, ob das Vorhaben den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Das ist der Fall.

Mit einer möglichen Verdichtung der baulichen Anlagen auf dem bereits vorhandenen Gewerbestandort konzentriert sich die bauliche Entwicklung auf einen bereits in eine größere gewerbliche Struktur eingebettete Fläche. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Steinberg III“ vermeidet somit die Erschließung und Ansiedelung neuer Flächen an anderer Stelle des Gemeindegebietes, sowie die damit gegebenenfalls erforderlich werdende Inanspruchnahme von deutlich mehr landwirtschaftlicher Fläche an anderer Stelle in der Gemeinde als im Geltungsbereich des nunmehr aufgestellten Bebauungsplanes.

Die Gemeinde ist im Rahmen ihrer Prüfung zusammenfassend zu dem Ergebnis gekommen, dass die Aufstellung Bebauungsplanes mit dem Ziel der Festsetzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche für die nachhaltige Entwicklung dieses Gewerbestandortes und zur Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze erforderlich ist.

Die Frage nach einer Standortalternative stellt sich somit nicht.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 1.1: Gewerbegebiet BF 1

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung des Baugebietes GE BF 1 auf der Planzeichnung und die textliche Festsetzung 1.1, nach der nur Gewerbebetriebe aller Art, betriebseigene Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und ein Waschplatz für betriebseigene Fahrzeuge zulässig sind, festgeschrieben. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen werden so festgeschrieben, dass diese nur als Betriebstankstellen zulässig sind

Die Firma SOM Besitz GmbH plant, auf der vorhandenen Gewerbegebietsfläche ein Bauunternehmen der technischen Infrastruktur anzusiedeln. Die Festsetzung als Gewerbegebiet GE BF 1 ist geeignet und erforderlich, dieser Art der gewerblichen Tätigkeit einschließlich erforderlicher Baukörper- und Lagerplatzvolumen bauplanungsrechtlich eine nachhaltige Entwicklung zu sichern. Das schließt die Flächen für die erforderlichen Andienungen durch LKW und Baumaschinen und Parkierungen für die gewerbliche Fahrzeuge und privaten Fahrzeuge der Mitarbeiter ein.

Tankstellen im Planungsgebiet sollen nicht öffentlich nutzbar sein, sondern ausschließlich für betriebsinterne Zwecke genutzt werden.

Mit den Festsetzungen soll gesichert werden, dass das genannte Nutzungsspektrum im Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Steinberg III“ unabhängig von der Nennung des Eigennamens eines Betriebes gesichert wird.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 1.2: Gewerbegebiet BF 2

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung des Baugebietes GE BF 2 auf der Planzeichnung und die textliche Festsetzung 1.2, nach der nur Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie zulässig sind, festgeschrieben. Weitere Nutzungen sind ausgeschlossen.

Die Firma SOM Besitz GmbH plant, im entsprechenden Bereich eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu errichten. Die Festsetzung als Gewerbegebiet GE BF 2 ist geeignet und erforderlich, dieser Art der gewerblichen Tätigkeit bauplanungsrechtlich zu sichern. Das schließt die Flächen für die erforderlichen Andienungen, erforderliche Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen im Rahmen der Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, ein.

Mit den Festsetzungen soll gesichert werden, dass nur das festgesetzte Nutzungsspektrum im Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Steinberg III“ gesichert wird.

Textliche Festsetzungen Nr. 1.3: Ausnahmsweise Zulässigkeit

Mit der Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Bau-feld GE BF 1 soll eine ggf. später im Rahmen der Betriebsabläufe erforderliche Wohnnutzung für Aufsicht und Bereitschaftspersonal gesichert werden.

Mit der textlichen Festsetzung 1.3 soll zudem gesichert werden, dass bei Erfordernis auch der Betriebsinhaber oder Betriebsleiter auf dem Gelände wohnen kann.

Textliche Festsetzungen Nr. 1.4: Unzulässige Nutzungen

Mit der Festsetzung zur Unzulässigkeit von nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten in den Baufeldern GE BF 1 und GE BF 2 sollen spätere Konflikte zwischen gewerblicher und kirchlicher sowie sportlicher Nutzungen und Vergnügungsstätten vermieden werden.

Mit der textlichen Festsetzung 1.4 soll zudem gesichert werden, dass keine Ansiedlung von Einzelhandelbetrieben das planerische Ziel der Gemeinde an diesem Standort ist.

Zeichnerische Festsetzung: Straßenverkehrsfläche

Die Festsetzung erfolgt aus planungsrechtlichen Gründen. Obwohl der Geltungsbereich derzeit schon über die vorhandene Straße „Vor dem Steinberg“ fahrverkehrlich voll erschlossen ist, ist die Zuwegung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans „Vor dem Steinberg“ durch dort vorgenommene Ausweisung eines Sondergebietes Photovoltaik bis an die südliche Grenze des Wegeflurstücks 253/4 planungsrechtlich nicht gegeben. Mit der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche auf dem Flurstück 253/4 an der nördlichen Grundstücksgrenze des Baufeldes GE BF1 einschließlich einer westlichen Verlängerung bis zum Nachbargrundstück 164/4 (Gebr. Kirchner GmbH) kann der vorhandene Zustand planungsrechtlich legitimiert werden. Dies ist möglich, da die errichtete Freiflächenphotovoltaikanlage in dem Bereich diese Flächen nicht in Anspruch nimmt. Damit überlagert neues Recht altes Recht.

Zeichnerische Festsetzung: Ein- und Ausfahrtbereich

Die Festsetzung erfolgt aus planungsrechtlichen Gründen. Mit der vorbeschriebenen zeichnerischen Festsetzung der Straßenverkehrsfläche wird für das festgesetzte Gewerbegrundstück als auch das Nachbargrundstück Fl.-St. 164/4 der Ein- und Ausfahrtbereich klar definiert.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung: Grundflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zeichnerischen Festsetzungen

- der Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- der Maximalhöhe Oberkante baulicher Anlagen / Photovoltaikanlagen als Höchstmaß in Meter über Gelände
- der Minimalhöhe Unterkante Photovoltaikanlagen als Minimalmaß in Meter über Gelände

definiert.

Mit der Grundflächenzahl von 0,8 im Baugebiet kann eine nachhaltige zukunftsorientierte Entwicklung des Standortes gesichert werden.

Die Zulässigkeit von maximal 3 Vollgeschossen im Baufeld 1 dient dazu, den Gewerbetreibenden in einem ausreichenden Maß Geschossflächen in Gebäuden zur Verfügung zu stellen. Die 3-Geschossigkeit ist dabei funktional sinnvoll und auch städtebaulich vertretbar bei Vergleich zur Bebauung in der Umgebung.

Die festgesetzte jeweilige Maximalhöhe dient dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowohl im Gebäudebereich als auch im Bereich von Anlagen zur Gewinnung solarer Energie zu gewährleisten

Die festgesetzte Minimalhöhe zur Unterkante von Photovoltaikanlagen dient dazu, den erforderlichen Mindestabstand dieser Anlagen über Gelände für den Erhalt von Kleinsäugern, Vögeln und Reptilien zu sichern.

Textliche Festsetzung Nr. 2.1: Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch textliche Festsetzung der Unzulässigkeit der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen definiert. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 für die Baufelder GE BF 1 und GE BF 2 ist jeweils ausreichend, um allen Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung Nachdruck zu verleihen. Überschreitungen sind im Sinne der Flächenökonomie nicht sinnvoll und auch nicht erforderlich, da mit der Festsetzung eines Abstandes der festgesetzten Baugrenzen von jeweils 3 m zur jeweiligen Gebietsgrenze eine maximale Nutzung der Grundstücksfläche limitiert ist.

Zeichnerische Festsetzung und Textliche Festsetzungen 2.2 bis 2.5: Höhe der baulichen Anlagen

Mit der festgesetzten Bezugshöhe gemäß textlicher Festsetzung 2.2. der festgesetzten zulässigen Höhen baulicher Anlagen wird gesichert, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung über dem bestehenden Geländeprofil erfolgen kann. Dies betrifft auch die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie im Baufeld BF 2 bei einem erforderlichen Erhalt der vorhandenen Geländemodulation.

Die textliche Festsetzung 2.3 dient dazu, den höchsten Punkt der zulässigen Gebäude im Baufeld BF 1 genau zu definieren, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Die textliche Festsetzung 2.4 dient dazu, den höchsten und den niedrigsten Punkt der zulässigen Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie im Baufeld BF 2 einschließlich der Messmethode genau zu definieren, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Mit der textlichen Festsetzung 2.5 wird der erforderliche Ausnahmeverbehalt hinsichtlich von Überschreitungen durch technische Anlagen formuliert.

2.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zeichnerische Festsetzung: Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Die durch Baugrenzen festgesetzte maximale überbaubare Grundstücksfläche bildet die Flächen für zu errichtende Gebäude im Baufeld GE BF 1 und Anlagen zur Gewinnung solare Strahlungsenergie im Baufeld GE BF 2.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich und geeignet, den Eingriff bei effektiver Nutzung der vorhandenen Grundstücksfläche zu minimieren. Es verbleiben somit Flächen im Geltungsbereich, die für Eingriffsausgleichsmaßnahmen genutzt werden können.

Textliche Festsetzungen Nr. 3.1: abweichende Bauweise

Die textliche Festsetzung 3.1 ist geeignet und erforderlich, um die Art der Abweichung von der offenen oder geschlossenen Bauweise zu definieren.

Auf der Grundlage der Festsetzung der Nutzung als Gewerbegebiet GE BF 1 sollen die Gewerbegebäude keiner Längenbeschränkung unterliegen, um durch Aneinanderreihung der einzelnen Bauabschnitte die betriebsinternen Produktionsabläufe zu sichern. Dies trifft ebenso für die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie im Baufeld GE BF 2 zu.

Textliche Festsetzung Nr. 3.2.: Zulässigkeit von befestigten Zufahrten, Zuwegungen und Einfriedungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Befestigte Zufahrten und Zufahrten sind für den Produktionsablauf auf dem Gelände erforderlich. Daher sind sie auch im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich zulässig.

Gleichmaßen ist eine Einfriedung des Betriebsgelände ein relevanter Sicherheitsaspekt, der in der Regel nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Grenzbereich realisiert werden kann.

Textliche Festsetzung Nr. 3.3.: Ausnahmsweise Zulässigkeit von technisch erforderlichen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im GE BF 2

Auf Grund der ständig fortschreitenden Entwicklung des Standards und der Ausführung von Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist es nicht absehbar, ob und in welcher Form zusätzliche technisch erforderlichen Nebenanlagen zum Zeitpunkt der Realisierung erforderlich sind. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit solcher Anlagen auch im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche wird ihre Umsetzbarkeit unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeinde gesichert.

2.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit Ihren Einfahrten

Textliche Festsetzung Nr. 4.1: Stellflächen für das Parken

Im Plangebiet sind Stellflächen für das Parken jedwelcher Kraftfahrzeuge nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung ist erforderlich und geeignet, das störungsreduzierte Einordnen von Stellflächen nur in den Baufeldern zu verorten. Sie gewährt zudem ausreichend Gestaltungsmöglichkeit.

Textliche Festsetzung Nr. 4.2: Technisch erforderliche Nebenanlagen

Auf Grund der ständig fortschreitenden Entwicklung technischer Lösungen als auch der Anforderungen aus klimatischen Veränderungen ist es nicht absehbar, ob und in welcher Form zusätzliche technisch erforderlichen Nebenanlagen wie Regenwasserrückhaltebecken, Löschwasserzisternen und vollbiologische Kläranlagen zum Zeitpunkt der Realisierung erforderlich sind. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit solcher Anlagen auch im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche wird ihre Umsetzbarkeit unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeinde gesichert.

2.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Textliche Festsetzungen Nr. 5.1: Umgang mit unbelasteten Regenwässern

Diese Festsetzung ist aus ökologischen Gründen erforderlich, um möglichst viel unbelastetes Oberflächenwasser aus Gründen eines umweltgerechten Wasserhaushaltes dem Boden wieder zuzuführen.

Textliche Festsetzungen Nr. 5.2.: Grundstückseinfriedungen

Diese Festsetzung ist aus ökologischen Gründen erforderlich. Sie ist erforderlich und geeignet, den natürlichen Bewegungsraum von Kleintieren im Grundstücksbereich nicht einzuschränken.

Textliche Festsetzung Nr. 5.3.: Unterkonstruktion von Modulen im GE BF 2

Die Festsetzung ist aus ökologischen Gründen erforderlich. Sie dient der Minimierung des Eingriffs bei der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von solarer Strahlungsenergie indem damit keine Fundamente ausgeführt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 5.4.: Befestigungen von Zufahrten, Zuwegungen und Aufstellflächen für Kraftfahrzeuge für Wartungsarbeiten und Reparatur im GE BF 2

Die Festsetzung ist aus ökologischen Gründen erforderlich, um möglichst viel anfallendes Oberflächenwasser aus Gründen eines umweltgerechten Wasserhaushaltes dem Boden wieder zuzuführen.

Zeichnerische und textliche Festsetzung Nr. 5.5.: Erhaltungsfläche E1

Die zeichnerische Festsetzung der Erhaltungsfläche E1 fixiert den Bereich des Geltungsbereiches, in dem die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten und zu entwickeln sind. Die Festsetzung ist erforderlich, um eine ökologisch wirksame Abgrenzung der geplanten Gewerbegebietsflächen vom angrenzenden offenen Landschaftsraum durch Erhalt und Entwicklung der vorhandenen Gehölzbestände in einer Flächenbreite von 20 m zu gewährleisten. Die textliche Festsetzung setzt den inhaltlichen Rahmen der Maßnahme fest, die dargestellte Umgrenzung der Flächen beschreibt genau den Bereich.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 ThürBO und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Textliche Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2: Fassadengestaltung / Dachgestaltung

Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass die Erweiterungen und der Umbau der baulichen Anlagen entsprechend in ihrer Gestaltung keine negativen Wirkungen auf die Umgebung ausstrahlen.

Unzulässig sind reflektierende Baustoffe und glänzende bzw. reflektierende Dachmaterialien mit Ausnahme von Glas. Durch Ausschluss dieser Materialien wird die Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild unterstützt sowie Blendwirkungen zur Bundesfernstraße B4 verhindert.

3.2. Äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Textliche Festsetzung Nr. 7.1: Verortung von Werbeanlagen

Mit dieser Festsetzung soll vermieden werden, dass Fremdwerbung von nicht angesiedelten gewerblichen Einrichtungen o.ä. im Geltungsbereich des Bebauungsplans möglich sind. Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Textliche Festsetzung Nr. 7.2 und 7.3: Ausführung von Werbeanlagen

Mit diesen Festsetzungen soll vermieden werden, dass durch überdimensionierte oder die Gebäude verunstaltende Werbungen das Ortsbild im Bereich negativ gestaltet wird.

Durch den Ausschluss beweglicher, blendender oder blinkender Teile soll des Weiteren die Verkehrssicherheit auf das Plangebiet angrenzenden Bundesfernstraße B4 einschließlich der Abfahrt Elxleben abgesichert werden.

4. Erschließung des Plangebiets

4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet soll wie bisher über die vorhandene öffentliche Straße „Vor dem Steinberg“ angebunden bleiben. Dabei wird gemäß zeichnerischer Festsetzung die vorhandene Straße nunmehr planungsrechtlich klar fixiert. Alle Fahrbewegungen erfolgen über diese Straße bis zur Landesstraße L2141 und über diese auch auf die Bundesfernstraße B4.

4.2. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Löschwasser

Das Bebauungsplangebiet ist erschlossen bzw. die Erschließung durch anliegende Medien ist gesichert. Die Trinkwasserversorgung des Bebauungsplangebietes wird über die bestehende Trinkwasserversorgungsleitung abgesichert. Benötigte Trinkwasserbedarfsmengen sind im Einzelnen mit dem Zweckverband abzustimmen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Steinberg III“ werden die externen Erschließungsanforderungen nur geringfügig erhöht.

Über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz ist eine Löschwasserbereitstellung als Grundschutz von 13,3 l/s (48 m³/h) über zwei Stunden nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit einem Mindestdruck von 1,5 bar nach derzeitigem Erkenntnisstand gewährleistet.

Abwasser- und Regenwasserentsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist wie der gesamte Gewerbebereich an der Straße „Vor dem Steinberg“ nicht an eine zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Dies betrifft sowohl Schmutzwasser als auch Oberflächenwasser. Damit ist das im geplanten Gewerbegebiet anfallende Abwasser wie bisher über eine vollbiologische Kleinkläranlage zu behandeln und das entstehende gereinigte Restwasser im Grundstücksbereich der Gewerbefläche über geeignete bauliche Anlagen zu versickern.

Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstücksbereich des Gewerbegebiets zu belassen. Diese Wässer sind dabei zu sammeln und über geeignete bauliche Anlagen wie Versickerungsgruben oder Rigolen dem Boden zur Versickerung zuzuführen. Alternativ können diese Wässer als Brauchwasser verwendet werden.

Elektroenergieversorgung

Das Bebauungsplangebiet ist erschlossen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Sömmerda.

5. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets				45.953 m²
Gewerbegebietsfläche			44.943 m²	
davon				
überbaubare Grundstücksfläche		36.404 m²		
davon				
GE BF1	27.142 m²			
GE BF2	9.262 m²			
nicht überbaubare Grundstücksfläche		8.539 m²		
davon				
Erhaltungsflächen	5.495 m²			
Straßenverkehrsflächen			1.010 m²	

6. Folgekosten für die Gemeinde

6.1 Investitions- und Unterhaltungskosten

Es soll mit dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB vereinbart werden, dass alle Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger getragen werden.

Damit entstehen der Gemeinde Elxleben durch den Bebauungsplan keine Unterhaltungskosten.

7. Hinweise zum Planvollzug

7.1. Archäologische Bodenfunde

Der Hinweis zu den bodenarchäologischen Funden ist in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Rechtsgrundlage:

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574).

7.2. Altlasten, Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Die Hinweise zu auffälligem Bodenaushub und zu Bodenverunreinigungen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten. Auch wenn derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, ist es nicht ausgeschlossen, dass bei Erdarbeiten auffällige Befunde zu Tage treten.

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Auffüllungen angetroffen, so ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

7.3. Bodenaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

7.4. Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten wird.

7.5. Ordnungswidrigkeiten

Der Hinweis dient der Klarstellung, dass Verstöße gegen die gemäß § 97 ThürBO im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen z. B. über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, die Begrünung baulicher Anlagen usw. gemäß § 94 ThürBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 94 Abs. 3 ThürBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

7.6. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Falleneffekten bei Beleuchtungen wurden Hinweise zum Einsatz geeigneter Leuchtmittel gegeben. Diese Hinweise dienen dem Artenschutz.

Zur Vermeidung von Vogelschlag beim Bau von Fassaden und Solaranlagen wurden Hinweise zum Einsatz geeigneter Materialien gegeben. Diese Hinweise dienen dem Artenschutz.